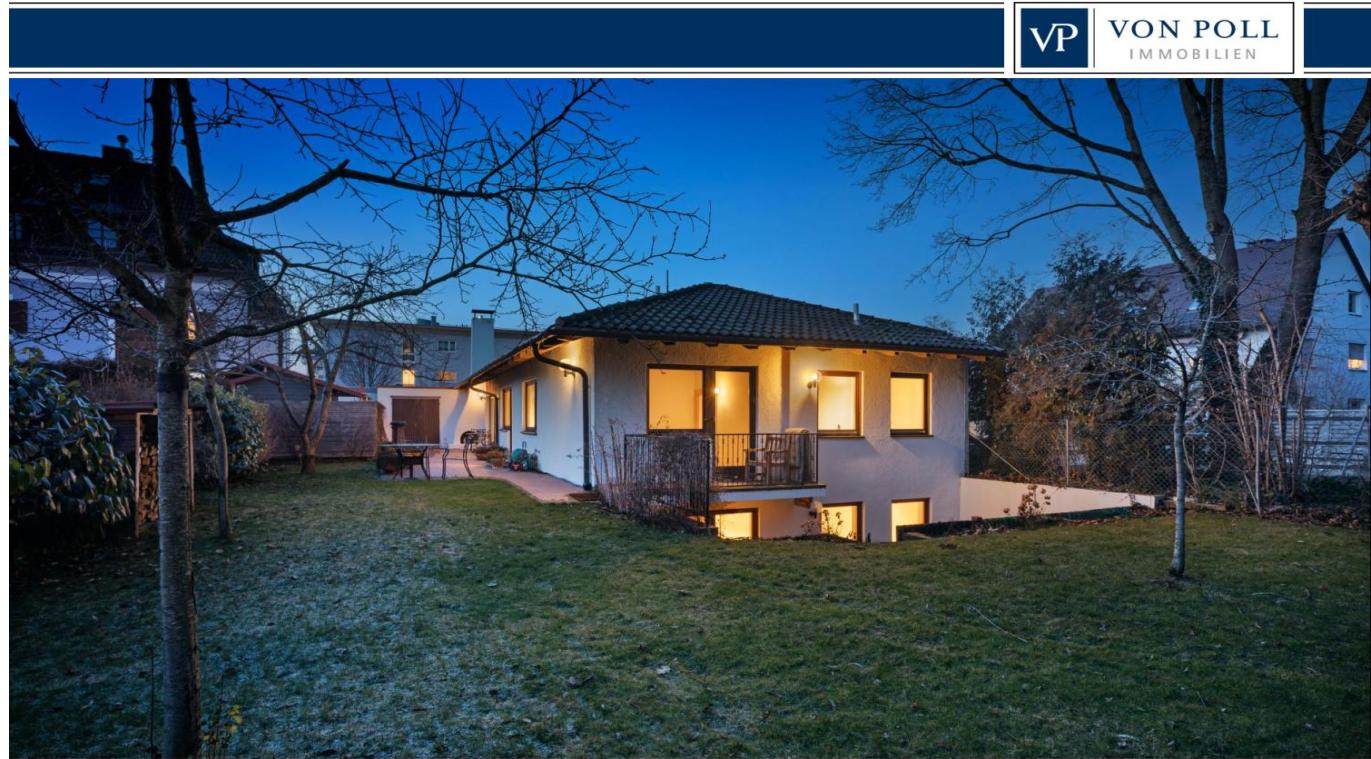


München – Obermenzing

## Casa indipendente adatta alle famiglie a Obermenzing con sala hobby/officina

**Codice oggetto: 25225018**



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.599.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 222,94 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 635 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25225018 - 81245 München – Obermenzing

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25225018 - 81245 München – Obermenzing

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25225018	Prezzo d'acquisto	1.599.000 EUR
Superficie netta	ca. 222,94 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Vani	6	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,75 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	5	Stato dell'immobile	Ammodernato
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1971	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone
Garage/Posto auto	1 x Garage		

Codice oggetto: 25225018 - 81245 München – Obermenzing

## Dati energetici

Riscaldamento	Olio	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	16.04.2035	Consumo energetico	150.88 kWh/m <sup>2</sup> a
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Classe di efficienza energetica	E
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1991

Codice oggetto: 25225018 - 81245 München – Obermenzing

## La proprietà



Codice oggetto: 25225018 - 81245 München – Obermenzing

## La proprietà



Codice oggetto: 25225018 - 81245 München – Obermenzing

## La proprietà



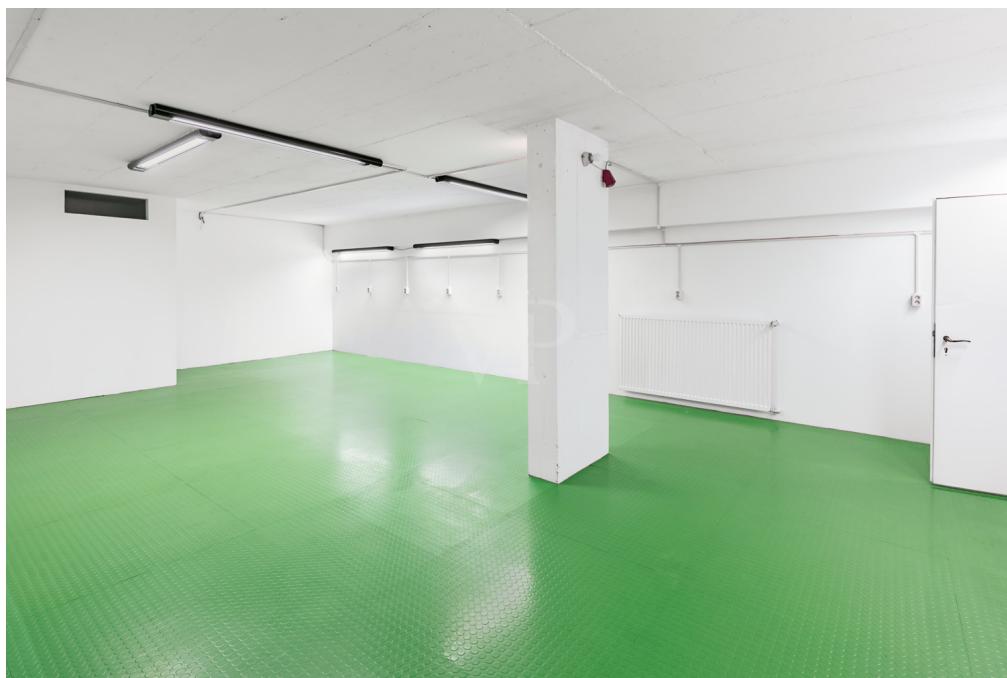
Codice oggetto: 25225018 - 81245 München – Obermenzing

## La proprietà



Codice oggetto: 25225018 - 81245 München – Obermenzing

## La proprietà



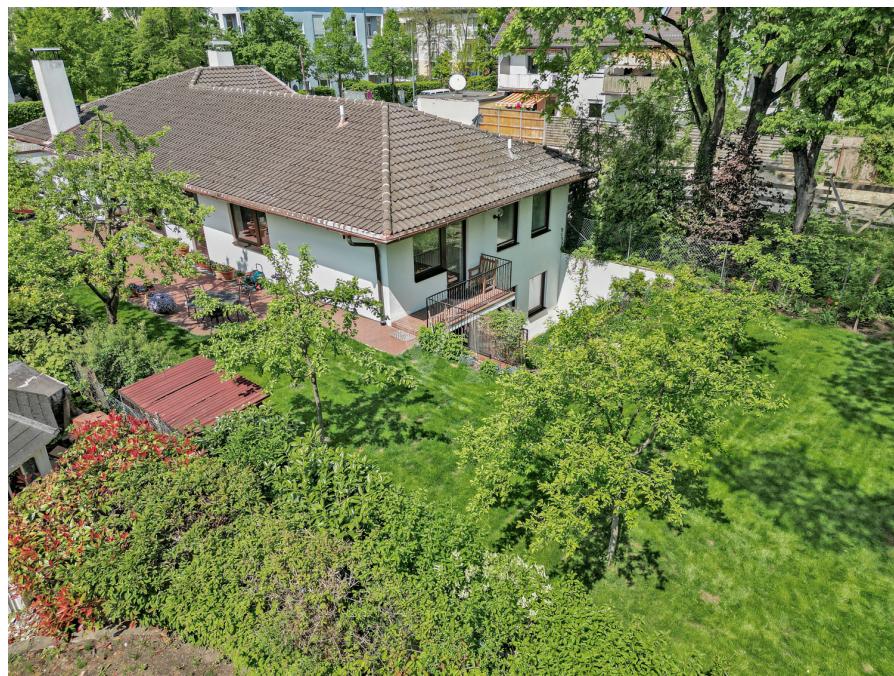
Codice oggetto: 25225018 - 81245 München – Obermenzing

## La proprietà



Codice oggetto: 25225018 - 81245 München – Obermenzing

## La proprietà



Codice oggetto: 25225018 - 81245 München – Obermenzing

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25225018 - 81245 München – Obermenzing

## Una prima impressione

Questa casa indipendente ben tenuta, costantemente ristrutturata sin dalla sua costruzione e recentemente modernizzata nel 2010, è situata in un'attraente zona residenziale di Monaco-Obermenzing e colpisce per la sua planimetria ben studiata, i soffitti piacevolmente alti – alcuni progettati come mansarda aperta con soffitto a cattedrale – e un ampio giardino esposto a sud. Un punto di forza particolare è il seminterrato con finiture di pregio: un'ampia sala hobby, ideale come laboratorio, studio o area fitness. Qui c'è ampio spazio per progetti individuali, che si tratti di artigianato, attività creative o attività sportive. Il piano terra è aperto e accogliente, con zone giorno e pranzo luminose che, attraverso ampie finestre, creano un collegamento diretto con il giardino. Tre camere da letto ben proporzionate, un bagno di circa 13 m<sup>2</sup>, una cucina funzionale e due bagni per gli ospiti completano la zona giorno. Una cantina separata offre ulteriore pratico spazio di stoccaggio. Il soleggiato giardino esposto a sud offre ampio spazio per attività all'aperto private – ideale per le famiglie che apprezzano la tranquillità, la privacy e la libertà di movimento. La posizione di Obermenzing è attraente per la sua combinazione di tranquillità, accoglienza familiare e ottime infrastrutture. Scuole, negozi, attività per il tempo libero e comodi collegamenti con i mezzi pubblici rendono questo quartiere una delle zone residenziali più ambite di Monaco. Con la sua planimetria funzionale, la versatile sala hobby/laboratorio/studio e l'ampio giardino, questa casa rappresenta una rara opportunità per chi cerca una casa con molto spazio e potenziale a Obermenzing. È disponibile per l'affitto immediato.

Codice oggetto: 25225018 - 81245 München – Obermenzing

## Dettagli dei servizi

### HIGHLIGHTS

- \* Ruhige, familienfreundliche Lage in Obermenzing
- \* Sonniger Südgarten mit viel Platz und Gestaltungsmöglichkeiten
- \* Helle Räume mit hohen Decken, teilweise als offener Dachraum mit kathedralartiger Decke („cathedral ceiling“) gestaltet
- \* Durchdachter Grundriss mit großzügigem Wohn- und Essbereich
- \* Ausgebautes Souterrain mit zwei Zimmern und Bad
- \* Sehr großer Hobbyraum – ideal nutzbar als Werkstatt, Atelier oder Fitnessbereich
- \* Viel Stauraum durch separates Kellergeschoss und Nebenräume
- \* Flexible Nutzung – ideal für Familien, Gäste oder Homeoffice
- \* Breite Garage mit Platz für großes Fahrzeug und zusätzlichen Stauraum
- \* Gute Anbindung sowie Nähe zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten

Codice oggetto: 25225018 - 81245 München – Obermenzing

## Tutto sulla posizione

Die Wohnlage im westlichen Münchener Stadtteil Obermenzing vereint ruhiges Wohnen im Grünen mit einer hervorragenden städtischen Infrastruktur. Geprägt von großzügigen Grundstücken, altem Baumbestand und stilvollen Villen aus der Jahrhundertwende bietet das Viertel eine außergewöhnliche Lebensqualität. Weitläufige Grünflächen, die idyllische Lage an der Würm sowie ruhige Nebenstraßen schaffen ein entspanntes Umfeld für Familien, Paare und alle, die stadtnah und dennoch naturnah wohnen möchten.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist exzellent: Die S-Bahn-Station München-Pasing ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Von hier aus gelangt man innerhalb von etwa zwölf Minuten bequem in die Münchener Innenstadt. Auch mit dem Auto ist man hervorragend angebunden – der Mittlere Ring, die A8 Richtung Stuttgart sowie die A99 sind in kurzer Fahrzeit erreichbar.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Ärzte befinden sich in der unmittelbaren Umgebung. Für größere Besorgungen oder einen ausgedehnten Einkaufsbummel bieten die nur wenige Minuten entfernten Pasing Arcaden ein umfangreiches Angebot an Geschäften, Gastronomie und Dienstleistungen. Die medizinische Versorgung ist ebenfalls bestens gewährleistet – die Helios Klinik München West liegt nur rund 2,4 Kilometer entfernt.

Das Wohnviertel ist außerdem besonders familienfreundlich: Mehrere Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen befinden sich im näheren Umkreis und sind teilweise sogar fußläufig erreichbar.

Auch die Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten sind vielfältig. Die nahegelegene Würm lädt zu Spaziergängen, Joggingrunden oder Radtouren ein, ebenso wie der weitläufige Nymphenburger Schlosspark oder der Botanische Garten. Das historische Schloss Blutenburg liegt ebenfalls in der Nähe und bietet mit seinem idyllischen Innenhof und dem angrenzenden Biergarten einen beliebten Treffpunkt für Jung und Alt.

Die Mikrolage überzeugt insgesamt durch ihre Kombination aus ruhigem Wohnen, hervorragender Erreichbarkeit und einem vielseitigen Angebot an Freizeit-, Bildungs- und Einkaufsmöglichkeiten – ein Standort mit hoher Lebensqualität im beliebten Westen Münchens.

**Codice oggetto: 25225018 - 81245 München – Obermenzing**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 150.88 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

### GELDWÄSCHE:

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

### HAFTUNG:

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Codice oggetto: 25225018 - 81245 München – Obermenzing**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sascha Hadeed

---

Bahnhofstraße 88, 82166 Gräfelfing

Tel.: +49 89 - 85 83 61 08 0

E-Mail: [graefelfing@von-poll.com](mailto:graefelfing@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)